Vereinbarung/ Dienstleistungsvertrag

zwischen
Herrn Karl Qualmann,
Ginsterpfad 24, 47804 Krefeld und Rodenbergstr. 32, 23669 Timmendorfer Strand

und
Herrn Thomas Neuffer,
Neuffer Ostsee Immobilien Projektentwicklung und Beratung,
Strandpromenade 34, 23946 Ostseebad Boltenhagen

Ausgangslage:
Herr Qualmann ist gemäß Grundbuchauszügen, Boltenhagen, Blätter 2174, 2666, 2051,2173 alleiniger Eigentümer der Grundstücke Boltenhagen, Flur 1, Flurst. 80/2, 79, 80/1, 81.
Die Grundstücke sind z.Zt. mit Grundschulden zu Gunsten der Volksbank Tönisvorst i.H. von ca. € 1.500.000.- sowie mit weiteren ca. € 75.000.- belastet. Die Flurstücke sind mit zwei Alt - (Abrissgebäuden) bebaut, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Die Flurstücke sind durch den gemeindeeigenen Mittelweg getrennt, Hegen also zwischen Strand- und Mittelpromenade sowie zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee. Für die Flurstücke besteht ein Bebauungsplan der Gemeinde Boltenhagen, B- Plan Nr. 2b, gegenwärtig rechtskräftig genehmigt seit Mai 2002. Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan sind wegen Fristablaufs ausgeschlossen. In diesem Bebauungsplan ist für den Grundstücksteil zur Ostsee ein SO-Gebiet Hotel HI – geschossig ausgewiesen mit den Festsetzungen GRZ 0,4, GFZ 1,1, XH 6,80 m und FH 12,0 m für den Altbau II geschossig TH 8m und FH 14 m sowie eine Grünfläche (50% des Grundstücksteils zur Ostsee) und für den Grundstücksteil zur Ostseeallee ein II - geschossiges SO-Gebiet Einkaufs- und Freizeit mit den Festsetzungen GRZ 0,3, GFZ 0,8, TH 6,80m und FH 12,0 m. Auf dem kleinsten Flurstück, Flurst. 81 ist zudem ein WA Gebiet I - geschossig mit GRZ 0,2, FH 8 m und TH 4 m ausgewiesen
Generell wird festgestellt, das die Ausweisungen im Bebauungsplan, insbesondere die GRZ und GFZ sowie die Firsthöhe nicht zur Errichtung und Betreibung eines * od. ***** Vollhotels mit großzügigem Wellnessbereich und Gastronomieeinrichtungen ausreichen kann. Die Gemeinde hatte diese Bebauungsplanung ohne Mitwirkung des Eigentümers und/oder Einschaltung von Hotelfachleuten vorgenommen.***
Herr Qualmann ist zum sofortigen Verkauf der Grundstücke bereit. Die Kaufpreiserwartung für alle o.g. Flurstücke liegt bei € 2,6 Mio. Herr Qualmann bestätigt, dass die Grundstücke, deren Verkauf durch Herrn Qualmann als Alleineigentümer seit 1997 -davor als Erbengemeinschaft - angestrebt wird, auf Grund der Bebauungsplanausweisung praktisch nicht werthaltig verkauf bar sind. Verkauf für eine Eigentumswohnanlage ist ebenfalls auf Grund der Bebauungsplanausweisung nicht möglich und zudem von der Gemeinde auch weiterhin nicht erwünscht, es sei denn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes mit dem eindeutigen Schwerpunkt Vollhotel.

Maßnahmen, Aufgabe, Zielstellung:
Es wird festgestellt, dass die Grundstücke bislang wegen der ungenügenden Ausweisungen über Jahre nicht vermarktet werden konnten. Um ein leistungfähiges marktgerechtes **** od. ***** Sterne Vollhotel, das von einem namhaften Betreiberunternehmen betreiben werden kann,

organisieren zu können, ist es erforderlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern. Insbesondere muss die GRZ auf mind. 0,5 und die GFZ auf mind. 1,4 sowie die Firsthöhe bezogen HN auf mind. 20 m gebracht werden können und bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstückes. Ein in großen Teilen IV- geschossiger .Baukörper mit Verbindungen ober - und unterhalb der Mittelpromenade ist ebenfalls Voraussetzung für eine Hotelrealisierung dergleichen. Es besteht Einvernehmen, dass ein Kaufpreis in der erwarteten Größenordnung nur mit der entsprechenden Veränderung der o.g. Parameter realisierbar ist.

Herr Neuffer hat in seiner Funktion als geschäftsf. Gesellschafter der H. N. Immobilien-Verwertungs GmbH, die Eigentümer des insg. ca. 6.000m2großen Baugrundstücks und des unmittelbar angrenzenden ca. 4.000 m2großen Parkgrundstückes Dünenweg 3 ist, handelnd für die Wellness & Strandhotel Ostseeblick Besitzgesellschaft mbH & Co. KG i. G. zusammen mit namhaften Partnern und Fachleuten, insbesondere Dipl. Ing. Brick und der Fa. Freytag & v.d.Linde PMB GmbH & Co. KG sowie den Architekten Dipl. Ing. Lampeitl Berlin, Dipl Ing. Kusch Schwerin ein bauantragsreifes *+ Vollhotel auf dem Grundstück Dünenweg 3 entwickelt.*** Unterlagen liegen vor und wurden Herrn Qualmann übergeben. Sämtliche Fachverbände, Wirtschaftsministerium usw. haben, ihre Unterstützung durch schriftliche Fachstellungnahmen deutlich gemacht, insbesondere hat das ***Wirtschatsministerium, Wirtschaftsminister Herr Dr. Ebnet, mit einer verbindlichen Bestätigung die Förderwürdigkeit bekräftigt, da das Grundstück Dünenweg ebenso wie Qualmann ein 1. Reihe Strandort ist und die Vollhotelplanung viel Wellnessinfrastruktur sowie 45 neue Dauerarbeitsplätze enthält.*** Somit sind 35 % der Erstellungskosten förderfähig. Die vorliegende Planung Dünenweg wurde dennoch wider besseren Wissens durch die Mehrheit der Gemeindevertreter, alle Stimmen bis auf WGB und Büchner, am 14.12.2004 abgelehnt. Bei der Ablehnung und auf zwei Präsentationsveranstaltungen am 26.10. und 22.11.2004 wurde von einigen Abgeordneten mehrfach ausgeführt, dass eine entsprechende Planung **** Vollhotel „Ostseeblick" Wellness & Strandhotel auf dem Grundstück Qualmann begrüßt würde. Die Umsetzung soll nunmehr Aufgabe und Zielstellung dieser Vereinbarung sein. Die HNI hat als Trägerin des o.g. Projektes mit Partnern für das o.g. Projekt ca. € 150.000.- an Kosten vorverauslagt.

Um ein mind. **** Vollhotel mit Gastronomie und Wellnessinfrastruktur sehr kurzfristig mit den v.g. Parameteren auf dem Grundstück Qualmann genehmigt ist es erforderlich, die vorhandene Unterstützung des Landes und aller Fachbehörden auf das Grundstück Qualmann umzulenken sowie die vorhandene Projektplanung zu nutzen und eine Optimalplanung für das Grundstück Qualmann insbesondere mit den Auslastungsparametern von ca. GRZ 0,5 und ca. 1,4 GFZ bei den Gemeindevertretern mehrheitlich durchzusetzen. Wegen des erheblichen Öffentlichkeitsdrucks sowie der gegenwärtigen völlig unzureichenden Angebotslage für Wellnesshotels und Hotel-infrastruktur in Boltenhagen (keines vorhanden) erscheint der Zeitpunkt gegenwärtig als günstig eine erfolgreiche Planung mit der erforderlichen Bebauungsplanänderung zu erwirken. Hierfür wird ein Zeitraum von ca. 5 Monaten für erforderlich gehalten. Dieser Zeitpunkt entspricht den Vorstellungen des Verkäufers Herr Qualmann, da die Grundschulden Ende Mai 2005 abgelöst oder prolongiert werden müssten.

Beauftragung, Lieferung und Bezahlung
Die Neuffer Projektentwicklung und Beratung bietet an, sich die vorgenannten Maßnahmen unter Einschaltung seiner Partner sofort zu betreiben, inkl. der Integration eines Bebauungsplaners, um

100.000.-

Die o.g. Veränderung des Bebauungsplanes zu erreichen. Sämtliche Beauftragungen von Herrn Neuffer geschehen auf dessen eigene Kosten, Herr Qualmann trägt keinerlei Kosten, bindet sich allerdings mit dieser Vereinbarung ausschließlich Herrn Neuffer und den von ihm benannten Partnern im Zeitraum bis 31. Mai 2005 das Grundstück anzubieten und das Bebauungsplanänderungsverfahren zu begleiten; Ein Verkauf kann dann bis.31 Juli 2005 an die von Herrn Neuffer benennende Privatinvestorengrappe gegen Vorlage Eigenkapitalnachweis/ Finanzierungsbestätigung erfolgen. Sollten sich die Beschlusslagen der Gemeinde Boltenhagen verzögern, verlängern sich die o.g. Firsten um um jeweils 2 Monate. Herr Qualmann verpflichtet sich , neben der bereits vereinbarten Corurtage i.H. von 2% inkl. Mwst. gegen über Herr Neuffer aus dem Erlös des Kaufpreises € l00.000.- an die H.N. Immobilien- Verwertungs GmbH abzutreten, da das Grundstück Qualmann dann durch die bezahlten Vorleistungen in die volle Nutzung sämtlicher Vorleistungen der H.N.Immobilien - Verwertungs GmbH, inkl. des der H.N. Immobilien-Verwertungs GmbH zugesagten Zuschusses des Wirtschaftsrninisteriums gekommen ist. Im Übrigen verpflichtet sich H.N.Immoblien Verwertungs GmbH Ihr eigenes Projekt Ostseeblick bis zur Entscheidung für denz zu ändernden Bebauungsplan Qualmann durch die Gemeinde Boltenhagen ruhen zu lassen.

Boltenhagen, d. 24.1.05

Karl Qualmann

Thomas Neuffer